STORDGATA 8A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Byggetegninger
Husordensregler
Generalforsamling
Protokoller
Vedtekter
Info Haubo
Planrapport
Kart
Matrikkelrapport
Formuesverdi
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Stordgata 8 A, 5522 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 755

Andelsnummer 4

Areal (BRA): Leilighet i boligbygg med flere boenheter 86 m²



Befaringsdato: 27.11.2023 **Rapportdato:** 30.11.2023 **Oppdragsnr.:** 12069-23295 **Referansenummer:** NV1007

Autorisert foretak: Fjetland Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Willy Fjetland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fjetland Takst AS

Jan Willy Fjetland har bakgrunn som tømrer med eget firma siden 1987, fagbrev i 1990
og som byggmester i fra 1993 med tilleggsutdanning som takstingeniør i 2002.
Kompetansesertifikat DNV-GL 2006-2020
TEGoVA Residetial Valuer 2017
Godkjent energirådgiver hos Enova
Energibergning næring med Simen
Medlem i Norsk takst og godkjent for taksering av skader, tilstandsrapporter bolig og næring, verdi bolig og næring, samt skjønn.

Rapportansvarlig



Jan Willy Fjetland

Uavhengig Takstingeniør

jan@fjetland.net

971 82 339

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som er bygget i 1960, den er oppgradert innvendig.
Bygningen er oppført med i betong og trekonstruksjon.

Merk at leiligheten er oppført etter kravene fra byggeåret som må ikke forveksles med dagens krav.
Leilighetens tilstand ansees med relasjon til alder som normalt god.

Registrerte tilstandansmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon
Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Innglasset balkong har metallkarmer og enkle glass i fra 2019.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet.
Innglasset balkong med dekke i betong og rekkverk i metall.

Gå til side

INNVENDIG

Leiligheten har normale overflater, boligen er brukt slik at det er noe slitasje på overflatene.
Etasjeskille i betong.
Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe som er pusset.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skapdører på soverom

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm og oppkant dør er 15 mm.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.
Fuktkvotemåling med Rf måling 47,1% ved temp på 21 grader, noe som er tørt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning i fra Kvikk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er varmtvannsberder på ca 120 liter i hjørne.
Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast og støpejern som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.
Jeg har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelsen er derfor noe begrenset. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	86	70	16
Sum	**86**	**70**	**16**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

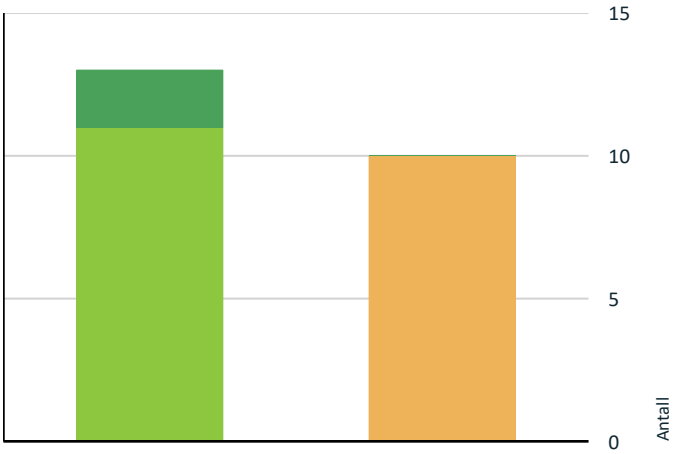
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndelingen er endret i stue/kjøkken og bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Innglasset balkong har metallkarmer og enkle glass i fra 2019.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med dekke i betong og rekkverk i metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har normale overflater, boligen er brukt slik at det er noe slitasje på overflatene.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i fra røykrør er ikke blendet med brennbart materiell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull må blendes igjen



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skapdører på soverom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader i skyvedøren på det største soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må utbedres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm og oppkant dør er 15 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Det er ikke dokumentert utførelsen av badet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

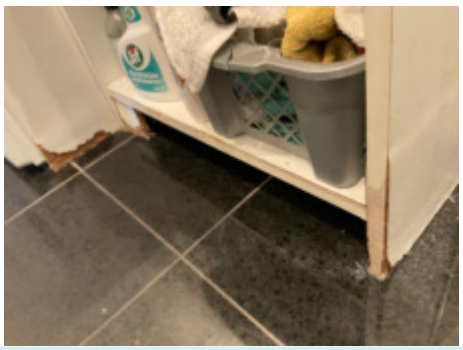
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

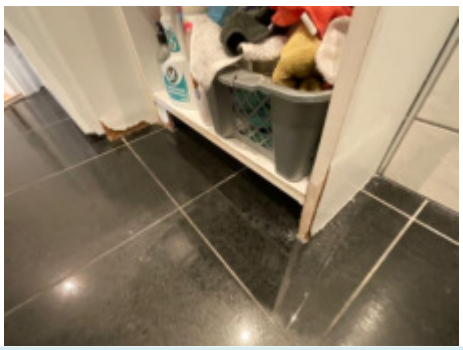
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er slitasje/skade på nedre del av skap under vask der sponplate er oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Skapsidene under vask bør skiftes og de må ikke verre i kontakt med gulv.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling med Rf måling 47,1% ved temp på 21 grader, noe som er tørt.

Tilstandsrapport



Rf måling pga det var teglsteinsvegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning i fra Kvikk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er varmtvannsberder på ca 120 liter i hjørne.
Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkken nyere enn 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt, noe som er krav på kjøkken nyere enn 2010.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangelen front på rørskapet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er vanskelig med front da halve skapet er bak sidevegg under vask.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.
Jeg har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelsen er derfor noe begrenset. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2021 I forbindelse med kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I forbindelse med kjøkken.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
    Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.
    Deler av anlegget er skjult,

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke
testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Spooter 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branneller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	86	70	16	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Innglasset balkong
Sum	86	70	16		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
2. etasje	70		16	86		
SUM	**70**		**16**			
SUM BRA	**86**					

Kommentar

Innflassetbalkong 16 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndelingen er endret i stue/kjøkken og bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken og innglasset balkong

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2023	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Silje Austrheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	755		0	16180.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stordgata 8 A

Hjemmelshaver
Søre Skeisvann Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRE SKEISVANN BORETTSLAG	953459817			Austrheim Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på sentralt i Haugesund. Beliggende i rolig strøk. Parkering på tomten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt med arrondering tilpasset omgivelsene og boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	24.11.2023		Fremvist	0	Nei

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NV1007

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	314230272

Adresse	Stordgata 8A		
Postnummer	5522	**Poststed**	HAUGESUND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2009	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	14år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	SP588335
Selger1fornavn	Silje	**Selger1etternavn**	Austrheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.12.2023

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Balkong entreprenøren

Redegjør for hva som er gjort og når: Fasade ending, nye vinduer og innebygde terasser 2020

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Helgevoll

Redegjør for hva som er gjort og når: Bytter alle spottene i taket i stuen ,kjøkken, gang, soverom og bad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Er elbil lader i borettslaget

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.12.2023

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.12.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

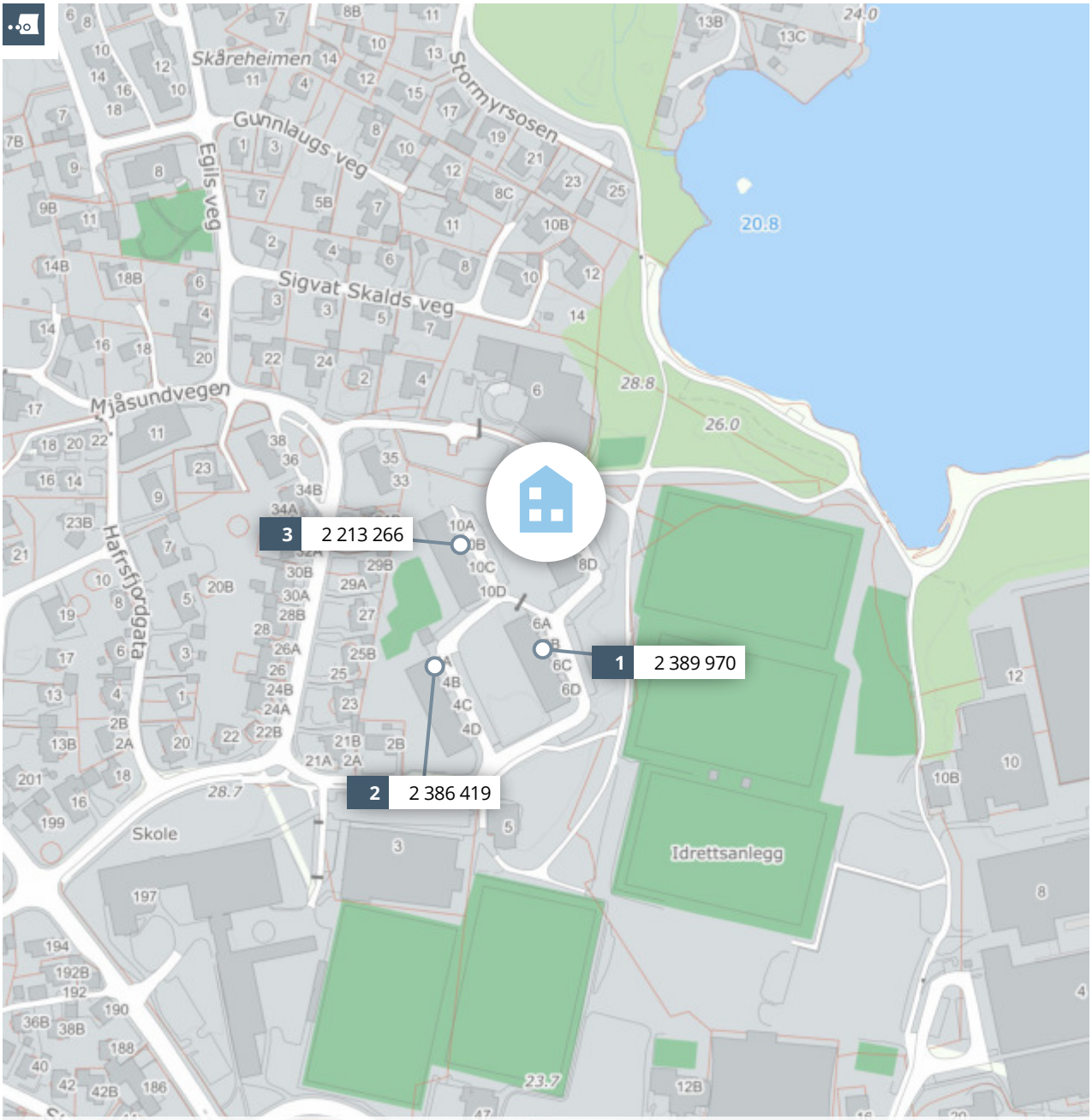
Austrheim, Silje

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.12.2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STORDGATA 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Østbø & Kaldheim den 21.11.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sindre Steinsnes Mehus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stordgata 8 A, 5522 HAUGESUND

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 26 BNR 755 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS SKEISVANNSBLOKKENE

Verdivurdert til

1 750 000

530 000	2 280 000	32 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	- m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	4 388
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

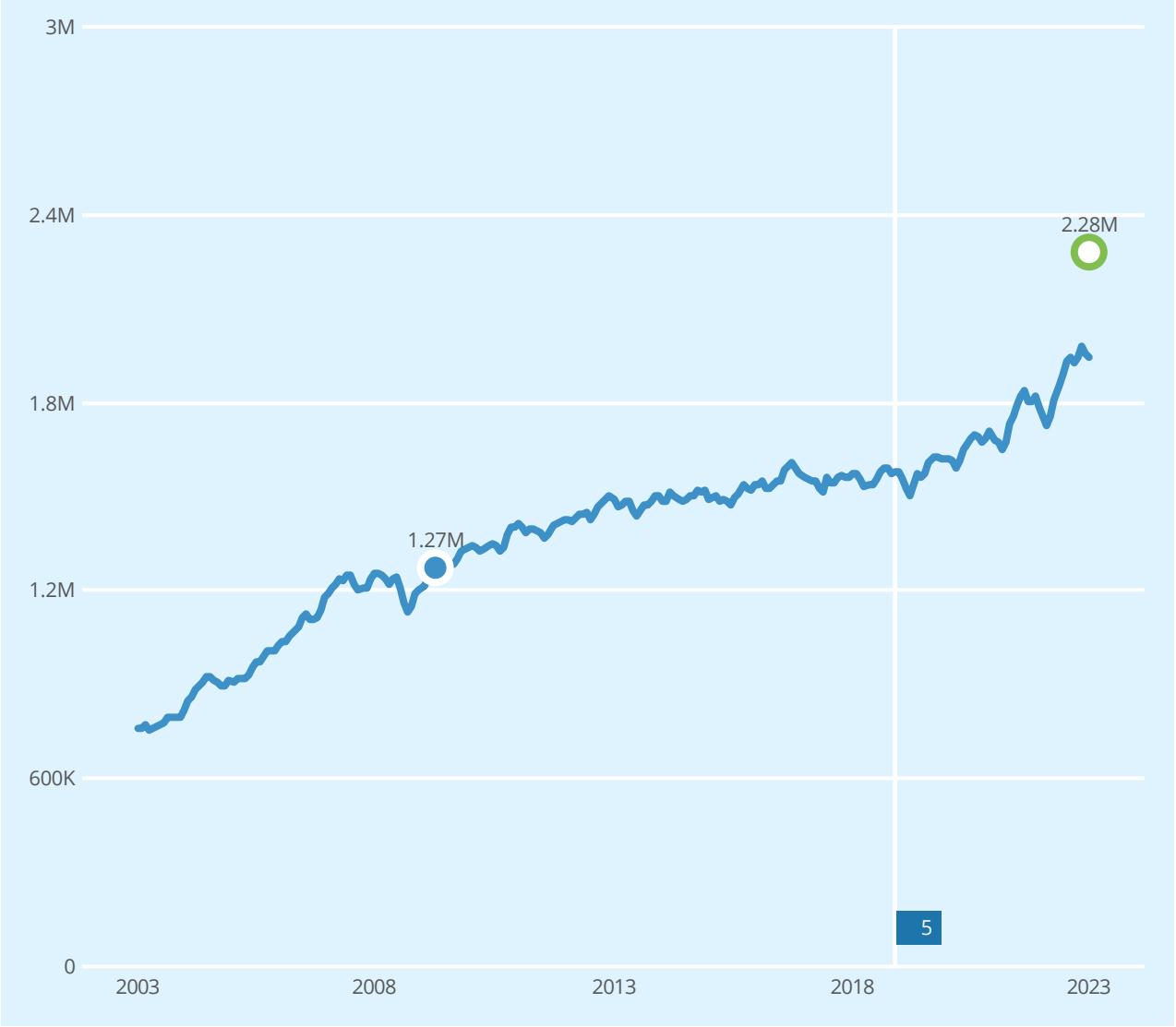
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stordgata 6 B 70 m²	1960	4. etg	2 sov	14.10.2022	1 790 000	**1 850 000**	539 970	2 389 970	**34 142**
2	Stordgata 4 A 68 m²	1960	1. etg	2 sov	28.04.2023	1 590 000	**1 850 000**	536 419	2 386 419	**35 094**
3	Stordgata 10 B 67 m²	1960	4. etg	2 sov	29.07.2022	1 650 000	**1 670 000**	543 266	2 213 266	**33 034**

Flott 3- roms leilighet i byggets 2. etasje. Nytt kjøkken, gjennomgående nytt laminatgulv og pent malte flater. Fullfliset bad av nyere dato. Innglasset terrasse med utgang fra stue.
Utvendig parkering og 2 boder i kjeller.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Tilbygg blokk
3 Tilbygg blokk
4 Tilbygg blokk
5 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.07.2009		09.07.2009	-	1 190 000	83 637	1 273 637	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset og markedsøkning

Leiligheter til salgs i SKEISVANNSBLOKKENE grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

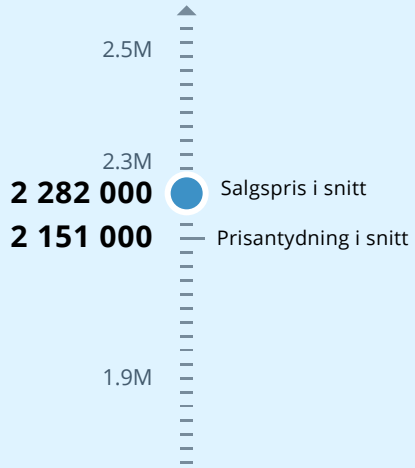


Annonsene har i snitt ligget ute i

18
dager

Leiligheter solgt i SKEISVANNSBLOKKENE grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

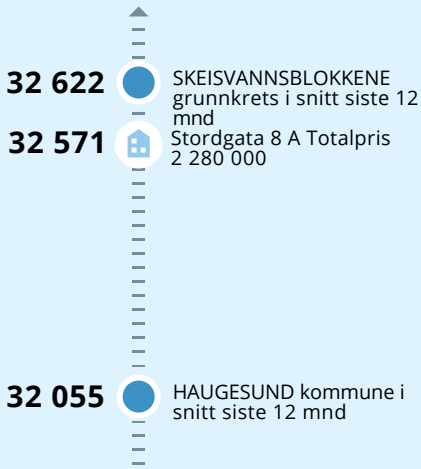


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 8.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 13/60

Ferdigattest.

Byggemelding av 6/4-57 vedr. Nybygg- Boligblokk

på nr. 8. Stordgata Blokk II

Byggherre "Aubo Ansvarsh. Magne H. Urrang

godkjent 24/5-57 sak 167/57 Dep. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i 4 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 650,- m² + garasje for -- biler -- m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	à rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
	3	4	1	1	1				
	25	3	1	1	1				
	4	2	1	1	1				

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 8 stk. 9" a 4 et.

Ildsteder: I kjelleren: -- på loft:

i 1ste etasje: 8 ovner i 4de etasje: 8 ovner

i 2nen etasje: 8 ovner i 5te etasje:

i 3dje etasje: 8 ovner

Haugesund, den 23/1-60. 19

Per Fröiland

Per Fröiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

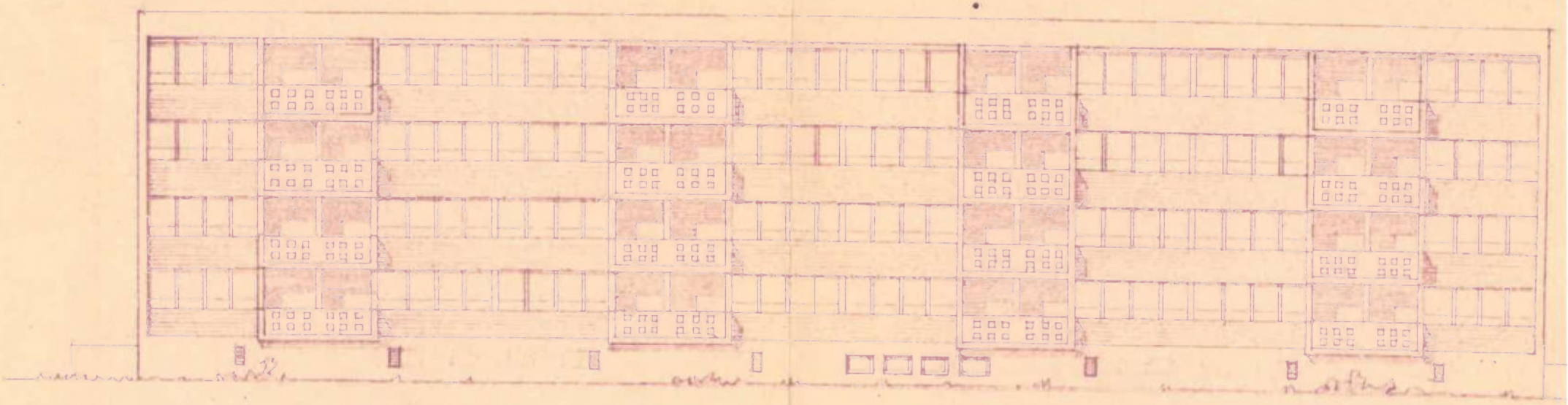
M. J. Monsen

Bygningsinspektör

BYGGETEGNINGER



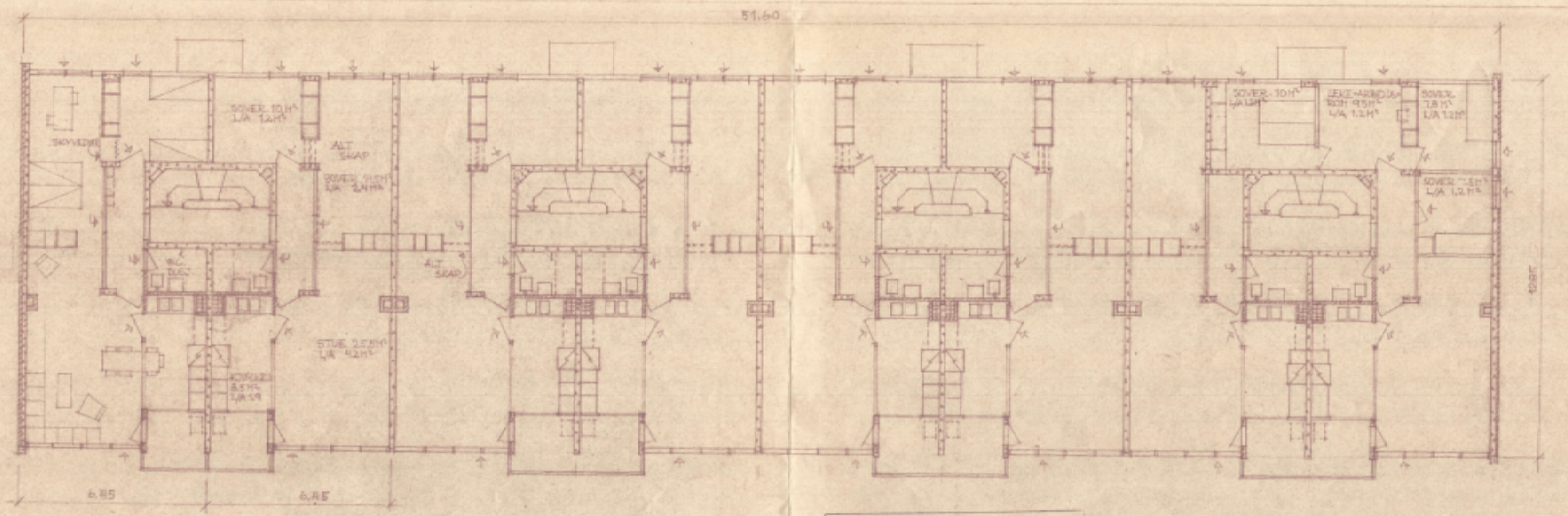
BLOKK I SKEISVA
FASADE MOT ØST
TEGN. NR. 5633-04B
7/1-56.
1/4-57.
N.B.



FASADE MOT VEST

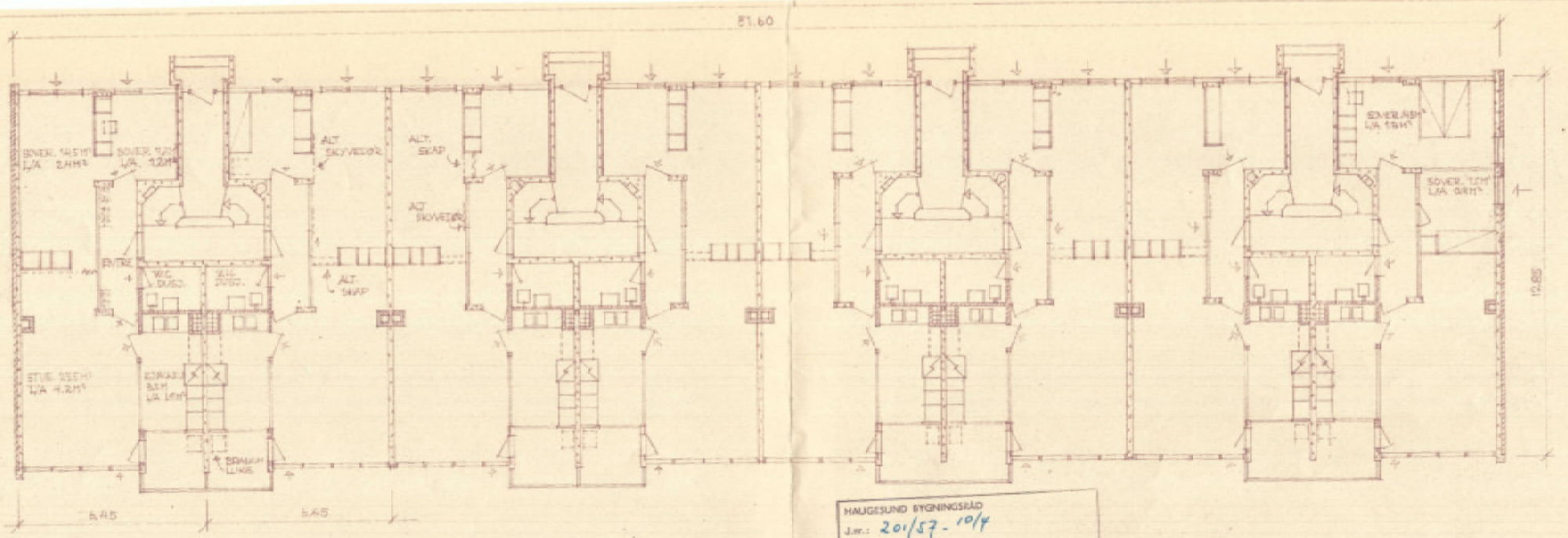
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 201/57 - 10/4
Behandlet 24/5
Sak nr.: 167/57

5633-05



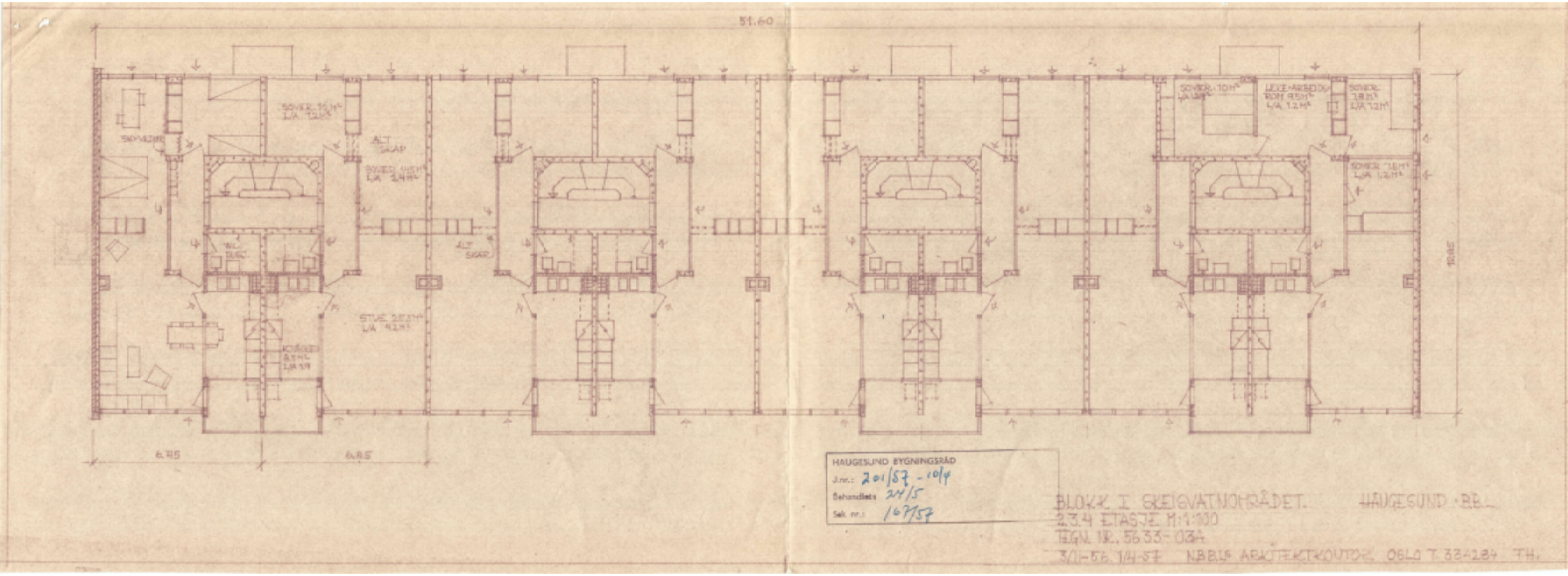
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr. 201/57 - 10/4
Behandlet: 24/5
Sak nr.: 167/57

BLOKK I SKEISVATNOMRÅDET. HAUGESUND BBL
2.3.4 ETASJE. M:1:100
TEGN. NR. 5633-03A
3/11-56. 1/4-57. NBBLS ARKITEKTKONTOR. OSLO T. 334284 TH.



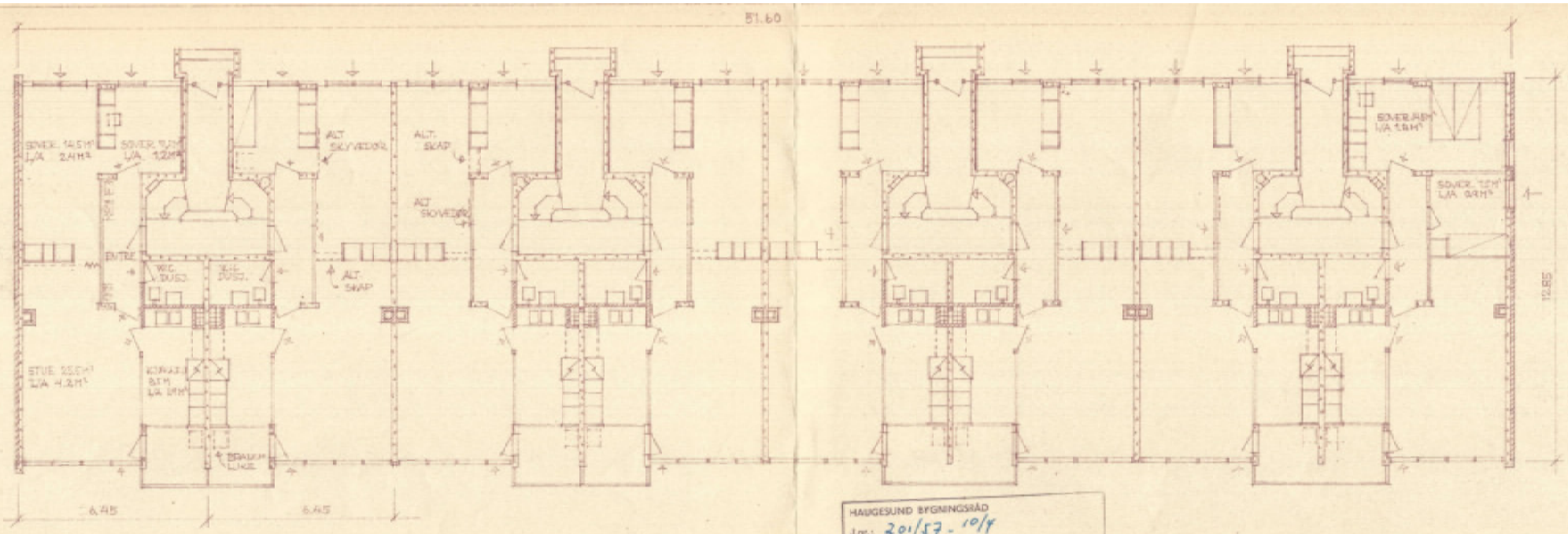
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 201/57 - 10/4
Balkongdørr 24/5
Søk. nr.: 167/57

BLOKK I SKEISVATNOMRÅDET. HAUGESUND BRL
ETASJE M: 1:100
TEGN NR. 5533-02A.
14-57 3/11-56. 7/1-57. NBBL's ARKITEKTKONTOR, OSLO T. 33429 TH



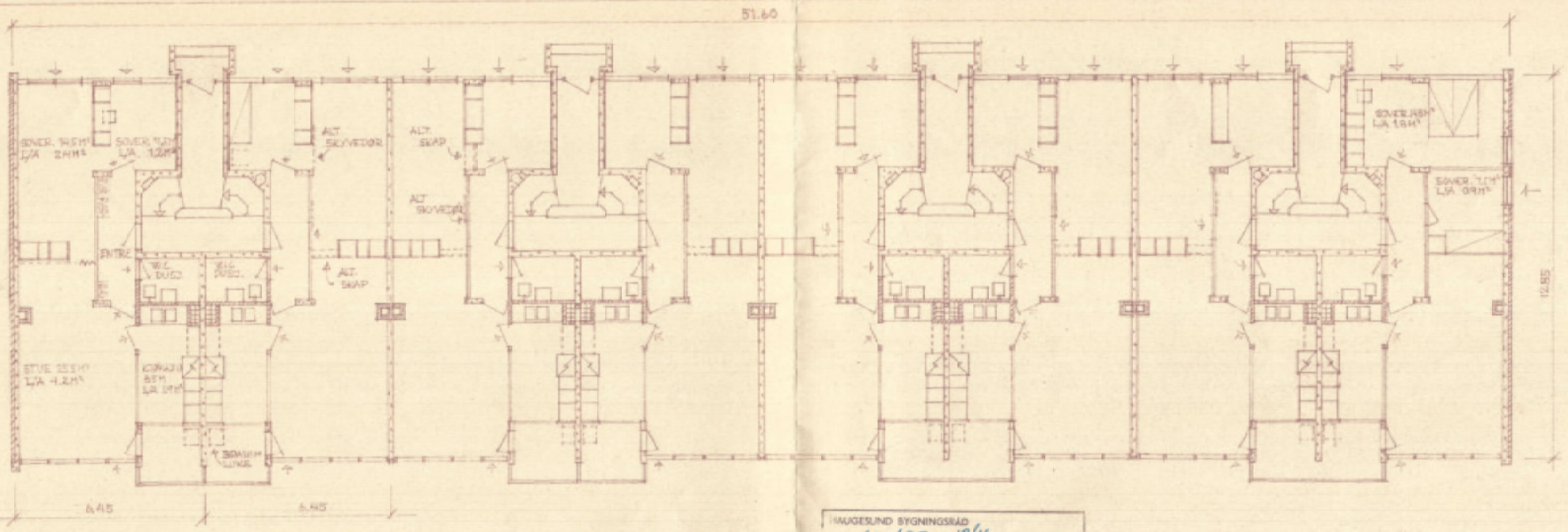
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 201/57 - 10/4
Behandlet: 24/5
Sak nr.: 167/57

BLOKK I SKEIGVATNOMRÅDET. HAUGESUND BBL
2.3.4 ETASJE. M:1:100
TEGN. NR. 5633-03A
3/11-56. 14-57 NABLA ARKITEKTKONTOR OSLO T. 334184 TH.



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 201/57 - 10/4
Behandlet 24/5
Sak. nr.: 167/57

BLOKK I SKEISVATNOMRÅDET. HAUGESUND BRL
DETALJE M: 1:100
TEGN. NR. 5633-02A.
1/4-57. 3/11-56, 7/1-57. NABLÆ ARKITEKTKONTOR, OSLO T. 33 40 41 TLH



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
nr.: 201/57 - 10/4
behandlet: 24/5
lnk. nr.: 167/57

BLOKK I SKEISVATNOMRÅDET. ~~HAUGESUND~~ RBL
1. ETASJE. M: 1:100
TEGN. NR. 5633-02A.
1A-57. 3/11-56, 7/1-57. NBRL'S ARKITEKTKONTOR, OSLO T. 384064 TH

HUSORDENSREGLER

SØRE SKEISVANN BORETTSLAG

Husordensregler for Søre Skeisvann borettslag

§ 1 Formål og omfang

Husordensreglene sitt formål er å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene. Egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere skal gjøres kjent med reglene og overholde dem.

§ 2 Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være alminnelig ro i tidsrommet klokken 23 – 7. I dette tidsrommet skal det ikke spilles musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23, varsles naboene i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging osv., skal naboene varsles. Slikt arbeid tillates kun i tidsrommet:

- Mandag til fredag klokken 8 – 19
- Lørdag klokken 10 – 18

Søndager, helligdager eller røde dag skal det være alminnelig ro i borettslaget.

§ 3 Bruk av leiligheten og altanen

Beboerne skal sørge for:

- At leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at de ikke oppstår brann.
- Å straks melde fra dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Andelseier må, for egen regning, sørge for desinfeksjon.
- Å vise hensyn ved risting av tepper, ryer o.l. fra altanene og vinduene.
- At balkongen ikke benyttes til lagringsplass for søppel, møbler e.l.
- At slukene på altanene til enhver tid holdes åpne og rene.
- At mat ikke kastes fra altanene. Det skal heller ikke monteres fuglebrett eller henges opp fuglemat.
- Blomsterkasser/-potter skal, av sikkerhetsmessige og estetiske grunner, plasseres på innsiden av altanen.
- At det kun benyttes gass- eller elektrisk grill på altanene.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, f.eks. kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å sende søknad til styret i forkant av oppussing av kjøkken og bad

Eieren må søke styret om å sette opp parabolantenne. Parabolantenne skal settes opp av autorisert person. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.

§ 4 Fellesarealer – ute og inne

Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Felles utearealer (plener, lekeplass og grillplasser) kan fritt brukes av beboerne. Alle må vise normal hensyn til naboer og utearealene skal også ryddes før de forlates. Foreldre må se til at barns lek ikke blir unødvendig sjenerende eller støyende.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det skal ikke oppbevares sko e.l. i trappeoppgangen.

Styret organiserer felles trappevask. Trappeoppgang og kjeller skal være fri for gjenstander. Kjellerdørene skal alltid være låst. Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Det er ikke tillatt å røyke i kjelleren eller oppgangene.

§ 5 Avfallshåndtering

Alle beboerne skal kildesortere. I kjelleren er det avfallskontainere/-sekker for rest-, mat- og papiravfall samt plastemballasje. Kontainer for glass og metall står på østsiden av garasjen. Beboerne skal ikke sette avfall utenfor kontainerne.

Avfallskontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Beboere har selv ansvar for å fjerne avfall etter oppussing eller opprydning. Dette skal ikke kastes borettslagets avfallskontainere eller settes i borettslagets fellesområder.

Elektrisk avfall skal leveres til godkjent gjenvinningssted.

§ 6 Vaskerom

Vaskerommet skal bare benyttes av andelseiere i borettslaget som betaler for bruk. Å vaske klær for andre enn de som bor i husstanden er ikke tiltatt.

Brukere av vaskerommet skal følge bruksanvisningene og ordensreglene som henger og vaskerommet. Alle brukere har ansvar for å holde orden i vaskerommet, rydde etter seg og følge oppsatt vaskeplanen.

Tøy som er tørt skal fjernes så raskt som mulig da også andre benytter seg av tørkestativet. Ingen må fjerne tøy som ikke er tørt. Dette gjelder også tørkestativ ute.

§ 7 Parkering

Kjøretøy parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering utenfor inngangene er ikke tillatt. Ingen må parkere lastebiler/busser med totalvekt over 7,5 tonn eller kjøretøy uten skilter på borettslagets parkeringsplasser.

Mopeder og motorsykler skal parkeres på oppmerkede plasser. Parkering i kjelleren er ikke tillatt. Eiere må vise hensyn og ikke starte opp disse på fortauet eller like foran soveromsvinduene.

Av hensyn til naboene må en unngå tomgangskjøring på kvelds- og nattestid.

Besøkende med sykkel henvises til sykkelstativ utenfor blokkene. Sykler skal ikke stå andre plasser enn i sykkelstativene, enten i kjellerne eller utenfor hver blokk.

§ 8 Nøkler og låser

Det skal være tre nøkler til hver leilighet. Disse skal passe til egen dør til leiligheten samt ytter- og kjellerdør. Det er ikke anledning til å bytte lås eller montere tilleggslås til leiligheten. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker, som f.eks. ved vannlekkasje eller brann, hvor styret eller brannvesenet har behov for å ta seg inn i leiligheten med masternøkkel. Ekstranøkler bestilles hos Haubo.

§ 9 Husdyr

Beboere kan ikke anskaffe større husdyr, f.eks. hund og katt, uten at det er innhentet skriftlig samtykke fra alle naboer i oppgangen. Skriftlig samtykke skal leveres til styret.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for beboerne.

§ 10 Brannvern

Røykvarsler(e) skal være plassert slik at de(n) høres fra alle soverom med lukket dør. Eier har ansvar for å teste varslere fra tid til annen, og bytte batteri hvert år. Alle leiligheter skal ha brannslukkingsapparat og dette plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Styret har ansvar for innkjøp av brannslukkingsapparat, og ved salg av leiligheten skal apparatet stå igjen i leiligheten.

§ 11 Bruksoverlatelse

Andelseieren (eller dennes husstand) må som hovedregel bruke boligen selv, men kan uten hinder eller begrensning overlate bruken til barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre. Etter et års eiertid har andelseieren kan leiligheten leies ut til andre i opptil tre år. Så lenge andelseieren selv for bor i boligen har den rett til å leie ut en eller flere hybler i boligen.

Bruksoverlatelse krever samtykke fra styret. Andelseier må sende en skriftlig søknad til styret, hvor det opplyses om brukers navn, samt andelseiers nye adresse. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

GENERALFORSAMLING

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Søre Skeisvann Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Torsdag 27.10.2022 kl. 18:00 Sted: HTG, Hanne Kroghs veg 6

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Låneopptak til nedgravd avfallsløsning

Haugesund, 10.10.2022
Styret i Søre Skeisvann Borettslag

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
1.2. Valg av møteleder og sekretær.
1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Låneopptak til nedgravd avfallsløsning

Låneopptak på kr. 2.100.000,- slås sammen med eksisterende lån og forlenger løpetid, slik at felleskostnadene holdes uendret.

Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/refinansiering.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling for Søre Skeisvann Borettslag torsdag 27.10.2022

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter

Borettslag: § 7-3.Fullmektig. (1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Søre Skeisvann Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

onsdag 26.04.2023 kl. 19:00 Sted: HTG, Hanne Kroghs veg 6

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding - 2022

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2022

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

5.1 Vaskerom

5.2 Avtale med Telia om mobilmaster

6 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 27.03.2023
Styret i Søre Skeisvann Borettslag

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding - 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2022

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 50.000,-
Nestleder kr. 25.000,-
Referent kr. 10.000,- + kr. 1.000,- pr referat.
Styremedlemmer kr. 10.000,-
Honorar pr møte (alle) kr. 800,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vaskerom

Sak fra Jan Ove Bjerga, se vedlegg.

5.2 Avtale med Telia om mobilmaster

Se vedlegg.

6. Valg

Valg av styreleder
Valg av 2 styremedlemmer
Valg av 3 varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av delegater til HAUBO sin generalforsamling.

Styrets innstilling: Styremedlem: Camilla Sørhus, Stordgt. 10B

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Søre Skeisvann Borettslag onsdag 26.04.2023

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2022 for Søre Skeisvann Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Otto Hantho, STORDGATA 8 C
Medlem, Helge Waage, Stordgt 6 B
Medlem, Erik Andersen, BAKKEVEGEN 7 B
Medlem, Lars Grindheim, STORDGATA 8 C
Varamedlem, Beate Nagell Gravdal, Stordgt 8 C
Varamedlem, Marianne Ringstrand, STORDGATA 6 C
Varamedlem, Leif Inge Vikse, Stordgata 8D

Valgkomite:

MØTER

Vi har hatt 5 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Styret har selv tatt en del forefallende oppgaver som smøring av kjellerdører, en dugnad er avholdt sammen med beboere.

Ellers er det meste av vedlikehold på bygninger tatt i årene før.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Det hadde vært fint om terskelen for å ta kontakt med styret om bagateller heves.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.01.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader		6 486 612	6 486 912	6 486 912	6 486 912
Andre inntekter		0	231 100	0	0
Vaskerom		62 700	61 650	63 000	63 000
TV/Internett		417 792	417 792	417 792	417 792
Sum inntekter		6 967 104	7 197 454	6 967 704	6 967 704
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	178 000	135 500	135 000	178 000
Arbeidsgiveravgift og andre lnnnskostnader	3	25 098	19 106	19 035	25 098
Sosiale kostnader	3	6 771	0	0	1 000
Avskrivninger eiendeler	4	3 103	7 445	3 103	0
Energi, strnm		80 785	86 860	100 000	90 000
Renovasjon, vann og avlnp		1 014 222	1 258 198	1 380 000	1 150 000
Eiendomsskatt		256 704	0	0	260 000
Leie maskiner, utstyr		2 543	0	0	0
Avdrag ladeanlegg		3 360	0	10 500	10 500
Verktny, inventar, rekvisita		0	0	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	55 032	213 931	200 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	8 462	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	5	574 777	274 176	402 000	0
Rehabiliteringsprosjekter	5	0	799 625	0	0
Serviceavtaler (skadedyr, filter, pumper m.m)		21 802	20 540	22 000	22 000
Forsikringsskadesaker		10 000	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		5 750	4 500	4 500	5 750
Forretningsfnrerhonorar		162 800	160 000	164 000	173 052
Forretningsfnrer - tilleggstjenester		7 988	7 988	7 988	7 988
Vaktmestertjenester		302 752	402 764	500 000	370 000
Telefon/datakostnader		1 198	529	1 000	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader		3 811	6 561	7 000	1 000
TV/Internett		539 566	496 102	493 500	569 856
Kontingenter, sikringsfond		37 241	37 127	37 127	37 127
Forsikring		319 505	300 001	318 500	350 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		2 143	4 028	5 000	2 500
Sum driftskostnader		3 623 413	4 234 981	3 823 253	3 378 371
Driftsresultat		3 343 691	2 962 473	3 144 451	3 589 333
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 680	15 205	0	0
Rentekostnad		1 733 381	1 299 686	1 460 751	2 721 730
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 713 701	1 284 481	1 460 751	2 721 730
¡rets resultat		1 629 990	1 677 992	1 683 700	867 603
Overfnrt til/fra annen egenkapital		-1 629 990	-1 677 992	0	0

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	111 686	111 686
Bygninger	7	6 704 706	6 704 706
Rehabilitering	7	52 658 487	52 658 487
Uteareal/lekeplass	4	155 000	158 103
Sum anleggsmidler		59 629 879	59 632 982
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 264	27 841
Andre restanser		0	2 088
Forskuddsbetalte kostnader		313 961	580 919
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 906 049	2 902 205
Sum omlnpsmidler		3 249 273	3 513 053
SUM EIENDELER		62 879 152	63 146 035

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		-8 242 810	-9 920 802
¡rets resultat		1 629 990	1 677 992
Sum opptjent egenkapital	8	-6 609 620	-8 239 610
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l³n	9	68 043 242	69 686 994
Borettsinnskudd	10	1 316 603	1 316 603
Sum langsiktig gjeld		69 359 845	71 003 597
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 519	4 583
Leverandnrgjeld		28 605	349 673
P³lnpne renter		49 588	13 259
Annen kortsiktig gjeld		38 215	14 532
Sum kortsiktig gjeld		128 927	382 048
Sum gjeld		69 488 772	71 385 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 879 152	63 146 035
Pantestillelser	11	69 359 845	71 003 597

Haugesund 31.12.2022
Haugesund Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Otto Hantho
Styreleder

Erik Andersen
Medlem

Lars Grindheim
Medlem

Helge Waage
Medlem

Note 0 - Informasjon om ³rsregnskapet

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fŋres og presenteres. I tillegg krever forskriften om ³rsregnskap og ³rsberetning i boligselskaper at man m³ gi mer informasjon. Dette innebŊrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en
oversikt over disponible midler i ³rsregnskapet. P³ de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhŋrende noter.

¡rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved ³rsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag p³ l³n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de ŋkonomiske midlene som en har til r³dighet, og defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³n eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	3 131 005	6 954 741
¡rets resultat	1 629 990	1 677 992
Tilbakefŋring avskrivninger	3 103	7 445
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-4 155 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 643 752	-1 354 173
B. ¡rets endringer disponible midler	-10 659	-3 823 736
C. Disponible midler pr 31.12	3 120 346	3 131 005

Avstemming		
Omlŋpsmidler	3 249 273	3 513 053
Kortsiktig gjeld	128 927	382 048
Disponible midler	3 120 346	3 131 005

Note 1 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lnpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfnrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjnres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes ³ vNre forbig³ ende.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfnres lnpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfnrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfnres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da vNre balansefnrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter fnrt i regnskapet fnlger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i sNrskilt note. Men disponible midler menes omlnpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fnlger fnlgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap

Note 2 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5330 Styrehonorar	178 000	135 500
Sum	178 000	135 500

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	25 098	19 106
5995 Andre sosiale kostnader	6 771	0
Sum	31 869	19 106

Note 4 - Avskrivninger uteareal/lekeplass

	Klatrehus	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 450	155 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 450	155 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 450	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	155 000
¡ rets avskrivninger :	3 103	0
Anskaffelses³ r :	2012	2021
Antatt levetid i ³ r :	10	

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	55 032	213 931
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 462	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	574 777	274 176
6650 Vedlikehold og rehab.prosjekter	0	799 625
Sum	638 270	1 287 732

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	111 686
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	111 686
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	111 686
Anskaffelses³ r :	1959
Antatt levetid i ³ r :	

Tomten er kjnpt i 1959 for kr 111 686,-.

Note 7 - Bygninger

	Balkongprosjekt	Bygninger	Bygninger rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 000 000	6 704 706	12 658 487
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 000 000	6 704 706	12 658 487
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	40 000 000	6 704 706	12 658 487
Anskaffelses³ r :	2021	2007	2000
Antatt levetid i ³ r :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnrt, se note om vedlikehold.

Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balansefnrte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er hnyere enn den balansefnrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNre positiv av styret i selskapet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Haugesund Sparebank, Hovedkontor	Haugesund Sparebank, Hovedkontor
Form³ l:	Balkongprosjekt	Rnrfonying, nye vinduer
L³ nenummer:	32408403072	32408269902
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2014
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	08.02.2023	08.02.2023
Opprinnelig l³ nebelnp:	60 000 000	16 175 000
L³ nesaldo 01.01:	57 422 415	12 264 579
Avdrag i perioden:	1 218 284	425 468
L³ nesaldo 31.12:	56 204 131	11 839 111

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 32408269902	12	104 001	1 248 012
	72	93 275	6 715 800
	32	90 147	2 884 704
	12	82 549	990 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 32408403072	12	493 726	5 924 712
	72	442 808	31 882 176
	32	427 956	13 694 592
	12	391 889	4 702 668

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1959	1 316 603
Sum borettsinnskudd	1 316 303

Note 11 - Pantestillelser

Pantegjelden er stnrre enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokfnrt til kostpris.
Av anleggets bokfnrt gjeld er kr 69 359 845,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfnrt verdi p³ kr 59 474 879,-.

Resultat og balanse med noter for Søre Skeisvann Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søre Skeisvann Borettslag

Styreleder	Otto Hantho (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Erik Andersen (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Lars Grindheim (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Helge Waage (sign.)	07.03.2023

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Søre Skeisvann Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Søre Skeisvann Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund,
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor

08.03.2023

VASKEROM

Har gjort meg noen tanker omkring bruken av vaskerom. Selv om det nokså nylig var en liten økning opp til 150,- kroner i måneden mener jeg at dette er for lavt i forhold til prisen på strøm og eventuelle kostnader til reparasjoner. I tillegg til at jeg observerer at det ofte er lite gjennomtenkt og liten fornuft i bruken av vaskerom til enkelte beboere.

- Det vaskes like mye selv om strømprisen er høy. Her ville det vært normalt å tilpasse bruken av vaskerom på samme måte som en tilpasser seg dersom en har vaskemaskin og eventuelt tørketrommel i egen leilighet.

- Jeg observerer at det er liten fornuft i bruken av vaskerom. En må kunne ha en skitten truse og et skittent håndkle liggende i leiligheten før en stikker på vaskerommet og vasker det på 60 grader.

- Selv har jeg vaskemaskin i min egen leilighet. Jeg er allikevel blitt tilbudt å vaske og tørke mine klær av beboer som bruker vaskerommet. Med beskjed om at dette vil jo ingen oppdage og at borettslaget/styret ikke har kontroll på dette. Dette er selvsagt noe jeg har takket nei til.

Min oppfatning er at det ikke er så nøye med bruken av vaskerom. Hva strømprisen er, hvor mye som vaskes, og om vi tilbyr vask til andre beboer, det er jo borettslaget som betaler.

Mitt forslag er et av følgende:

1. Vaskerom avvikles
2. Månedsprisen økes til 250,- kroner.

Jeg mener prisen må minimum være beløpet jeg har oppgitt ovenfor. Tenker det er viktig å opparbeide en buffer slik at en tåler svingning i strømprisen i tillegg til eventuelle reparasjoner.

Dersom prisen økes må det informeres om at prisen økes ytterligere dersom fornuften i bruken ikke bedres.

Vask sjeldnere og fyll opp!

Hilsen

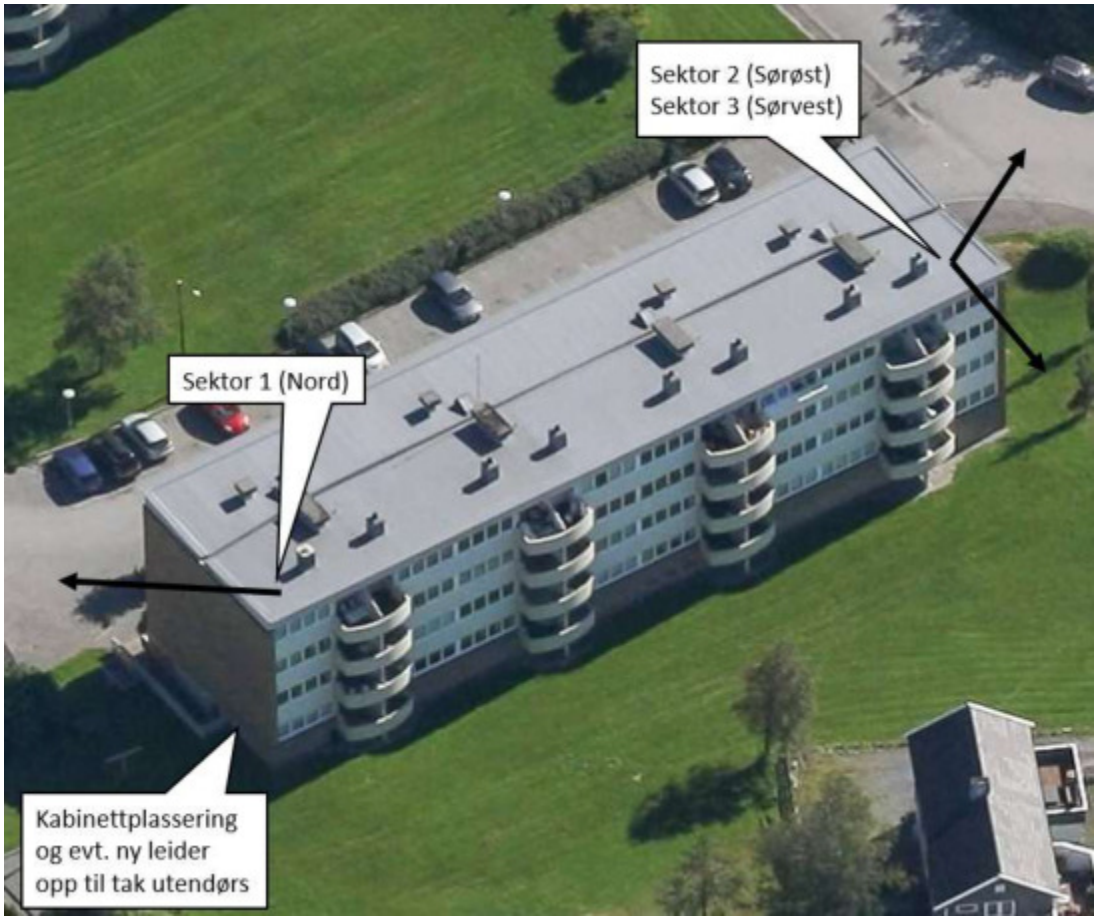
Jan Ove Bjerga, beboer i oppgang 6 A, oppgangen hvor alle er glade i hverandre 😊

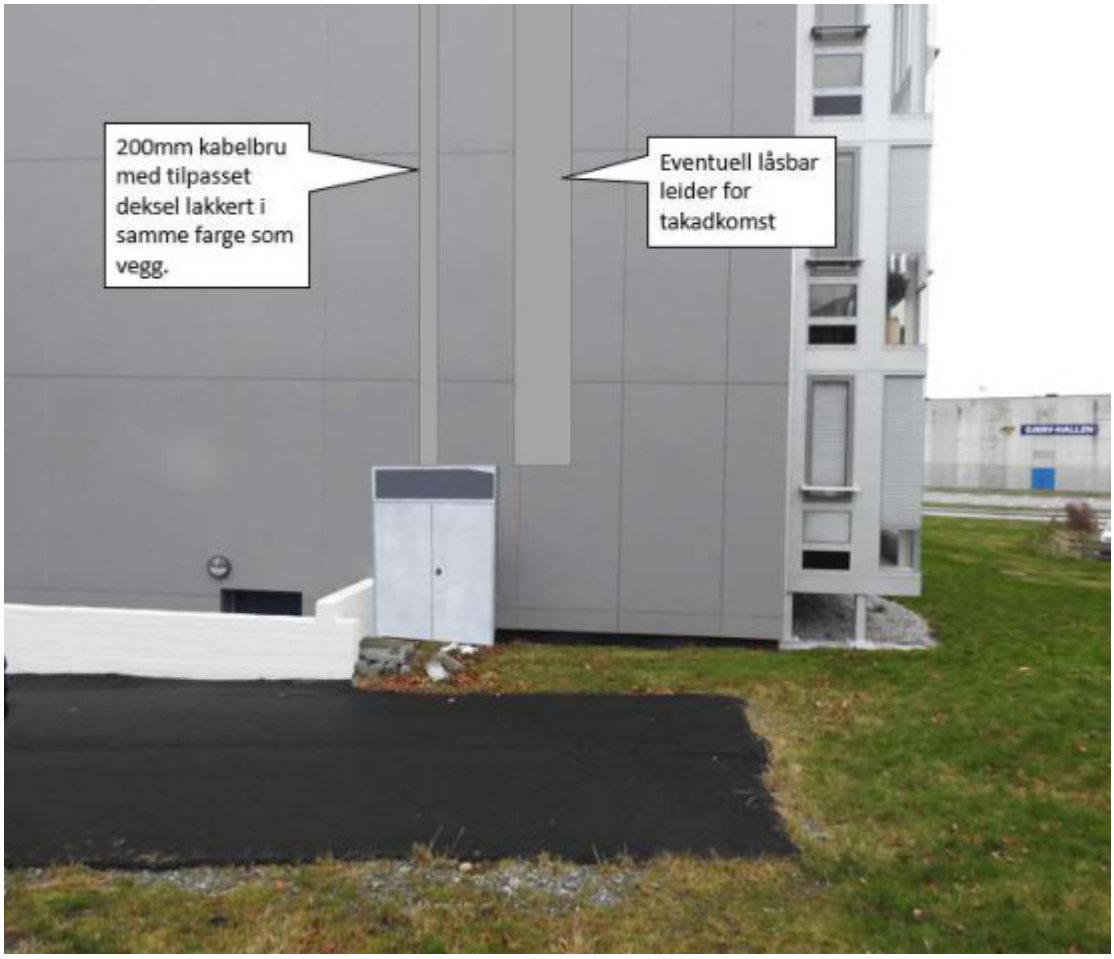
BAKGRUNN FOR ØNSKET UTBYGGING

Telia står i dag plassert på Skeisvang VGS med en antennemontasje som gir dagens mobildekning til dette området. Denne skolen skal de neste årene gjennom en betydelig renovering, og fylkeskommunen har bedt Telia se etter andre lokasjoner da det ikke vil være mulig at montasjen blir stående i rehabiliteringsperioden.
Vi, Technogarden AS, bistår Telia med kartlegging og avtaleinngåelser i forkant av slike utbyggingstiltak. I den forbindelse har vi i samråd med Telia sett at Stordgata 4 a-d kan ligge ideelt til med tanke på en mulig montasje på tak.

ØNSKET MONTASJE

Det er ønskelig å etablere 3 sektorer fordelt på 2 gravitasjonsfester (Se beskrivelse i forrige mail) på tak. Bildeeksempelet vedlagt viser utstyrskonfigurasjonen for èn sektor. På gravitasjonsfestet for sektor 2 og 3 vil selve gravitasjonsfestet bestå av et dobbelt sett antenner og radioenheter. I tillegg til takmontasjen er det nødvendig med et kabinett for likeretter, batteri back-up, sambandsutstyr.
Etter det jeg forstod vil dette være ideelt om dette plasseres utendørs på nordsiden av bygget. Telia ønsker en trygg og enkel adkomst til sitt utstyr, så det vil muligens være ønskelig fra Telia sin side å etablere en låsbar leider opp til tak ved siden av kabinettet utendørs.





VILKÅR

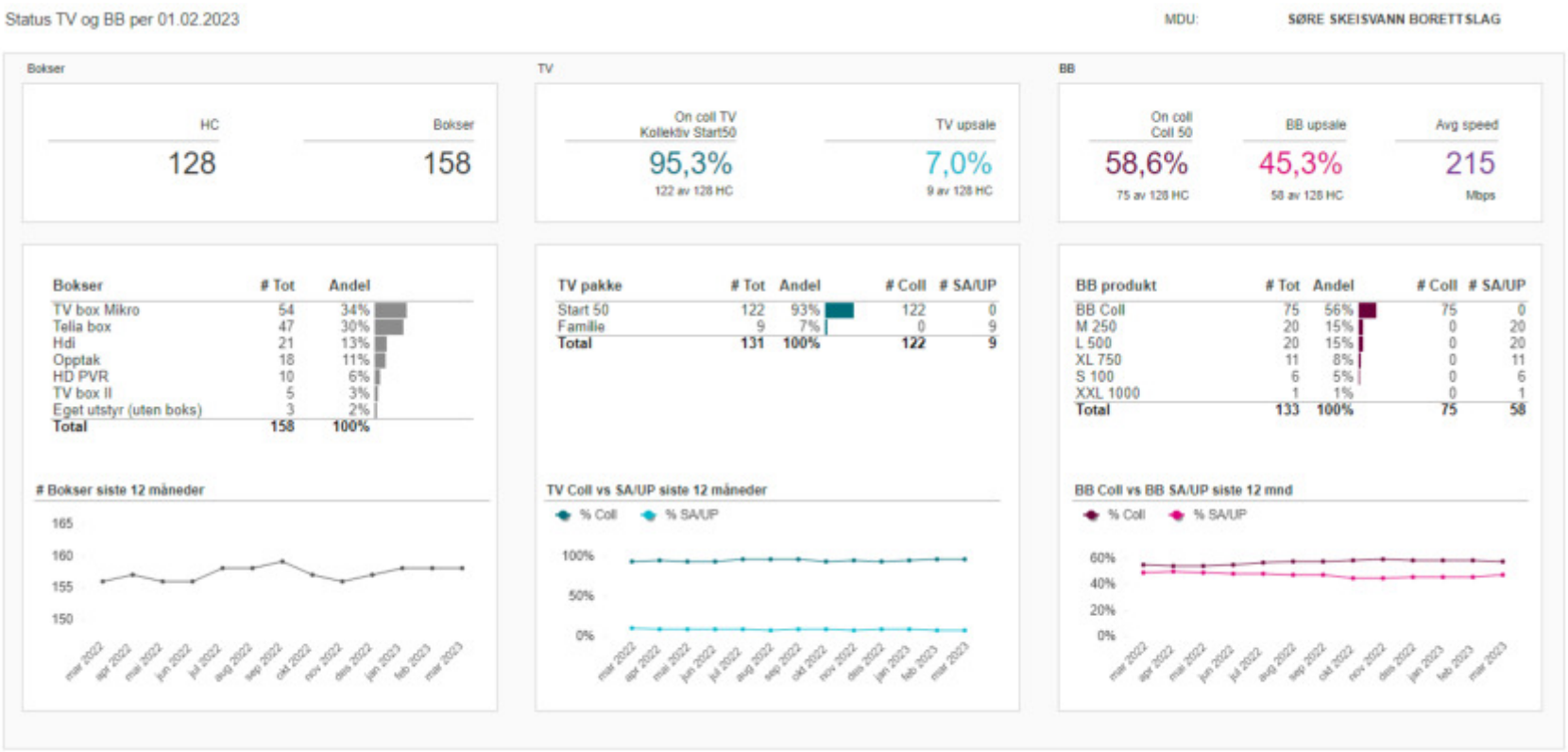
Telia vil stå for alle kostnader tilknyttet denne montasjen, så også drift- og vedlikeholdskostnader. Det er ønskelig med en langsiktig avtale med totalramme på 30 år. Vederlaget vil ligge på kr. 37.500,- inkl. mva pr. år. Vederlaget betales forskuddsvis for ett år av gangen og vil KPI-justeres for hvert år.

I tillegg tilbyr de å oppgradere linjene som vi har inn til blokkene på tv og internett, se eget vedlegg på dette.

Søre Skeisvann BRL

Avtalegjennomgang evt endringer 2023/2024

Dagens leveranser



Flere ulike sammenfallende hendelser …..

- Tilbakemelding fra beboere om dårlig internett og TV opplevelse
- Ønske fra Telia om å sette opp mobilmast på tak
- Eget tomrørsanlegg bygget i forbindelse med oppgradering av blokkene

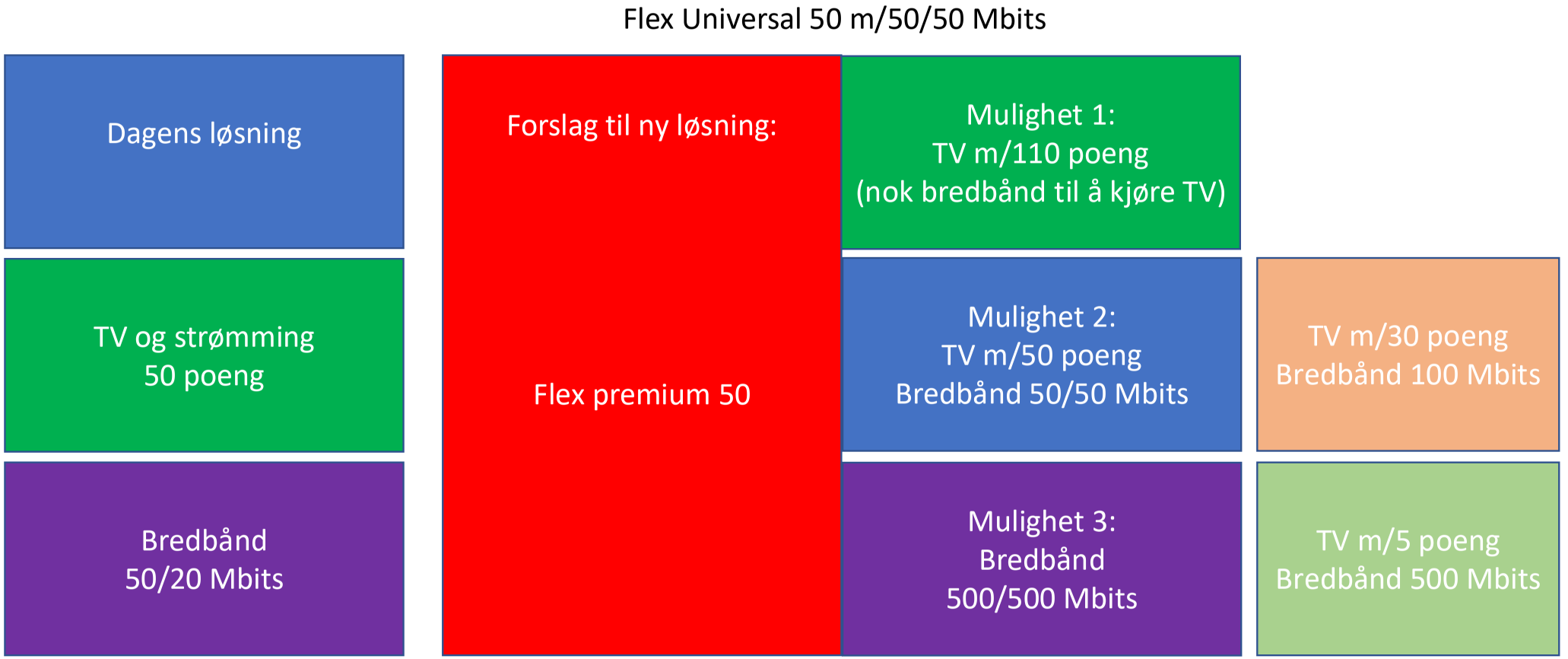
- Gir oss enkelte gode muligheter……

Forslag om fellesprosjekt

- Oppsetting av mobilmaster på tak i Stordgata 6
  - Gir en årlig inntekt for BRL på 30.000,-/år

- Ombygging fra Coax til FTTH
  - Ny produktpakke – Flex Universal Optimal 50
  - Pris fra 425,44 / mnd / boenhet til 419 ,-
  - Avtaletid fra 31/10-26 – 31/10-29
  - Prislås i 5 år
  - Mulighet for reforhandling av innholdsnivå i avtaleperioden.

Hovedpunkter i forslag til ny løsning:



Individuelle oppkjøp

Flex Universal 50 OPTIMAL	Bare TV 110 poeng	Grunnpakken	Medium TV Bredbånd	Liten TV Stort Bredbånd	Bare Bredbånd		
	Bredbånd		**100**	**250**	**500**	**750**	**1250**
Bredbåndspris	**(20 Mbits)**	**Kollektiv 50**	**Mbits**	**Mbits**	**Mbits**	**Mbits**	**Mbits**
Uten TV					X	299	399
TV mini -5 poeng				X	299	399	499
TV Start 30 poeng			X	299	399	499	599
TV Start 50 poeng		X	299	399	499	599	699
TV Start 110 poeng	X	149,-					

Oppsummering

- Mobilmaster – 2023
- Fiber -2024
- Prislås i 5 år
- Fleksibel avtale

PROTOKOLLER

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Søre Skeisvann Borettslag torsdag 27.10.2022 kl. 18:00 - HTG, Hanne Kroghs veg 6.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
1.2. Valg av møteleder og sekretær.
1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

1.1. Antall fremmøtte: 23, 21 stemmeberettigede, 5 fullmakter. Til sammen 26 stemmer.

1.2. Møteleder: Otto Hantho, sekretær Svend Inge Stueland, HAUBO (Digitalt)

1.3. Møtet ble erklær lovlig innkalt.

1.4. Lars Grindheim ble valg til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Låneopptak til nedgravd avfallsløsning

Låneopptak på kr. 2.100.000,- slås sammen med eksisterende lån og forlenger løpetid, slik at felleskostnadene holdes uendret.

Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/refinansiering.

Vedtak:

Godkjent, med 18 stemmer for og 8 stemmer mot.
Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/refinansiering.

Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Protokoll ekstraordinært møte for Søre Skeisvann Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Otto Hantho (sign.)	28.10.2022
Sekretær	Svend Inge Stueland (sign.)	28.10.2022
Protokollvitne	Lars Grindheim (sign.)	28.10.2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søre Skeisvann Borettslag onsdag 26.04.2023 kl. 19:00 - HTG, Hanne Kroghs veg 6.

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

1.1 Fremmøte:
27 fremmøtte hvorav 25 med stemmerett samt 1 fullmakt som til sammen blir 26 stemmer. I tillegg møtte Olav Rossebø fra Telia og Svend Inge Stueland fra HAUBO.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Svend Inge Stueland
Sekretær: Svend Inge Stueland

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Tom Heimo Haagensen

2. Årsmelding - 2022

Vedtak:

Årsmeldingen for 2022 ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2022

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 50.000,-
Nestleder kr. 25.000,-
Referent kr. 10.000,- + kr. 1.000,- pr referat.
Styremedlemmer kr. 10.000,-
Honorar pr møte (alle) kr. 800,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vaskerom

Forslag fra andelshaver vedr. vaskerom:

1. Vaskerom avvikles
2. Månedsprisen økes til kr. 250,-.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt.

Styret kommer tilbake med forslag til oppgradering av vaskerom som evt. betales av brukerne.

5.2 Avtale med Telia om mobilmaster

Olav Rossebø fra Telia gikk igjennom forslaget fra Telia om montering av mobilmaster på ett av byggene i borettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Telia.

6. Valg

Valg av styreleder
Valg av 2 styremedlemmer
Valg av 3 varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av delegater til HAUBO sin generalforsamling.

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (Valgt for 1 år): Otto Hantho
Styremedlem (valgt for 2 år/på valg i 2025): Leif Inge Vikse
Styremedlem (valgt for 2 år/på valg i 2025): Camilla Sørhus
Styremedlem (ikke på valg/på valg i 2024): Lars Grindheim
Styremedlem (valgt for 2 år/på valg i 2025): Helge Waage
Varamedlem (valgt for 1 år): Line Natvig
Varamedlem (valgt for 1 år): Liv Hilde Askeland
Varamedlem (valgt for 1 år): Mette Christine Vikse

Valgkomite: Line Natvig, Liv Hilde Askeland og Mette Christine Vikse

Valg av delegater til HAUBO sin generalforsamling: Styret utpeker.

Møtet hevet kl. 20:15

Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Styret kommer til å henge opp oppslag på oppslagstavler om kontaktinfo. til styret, samt hvordan styret ønsker kontakt fra beboere ved innspill, kommentarer og spørsmål.

Protokoll for Søre Skeisvann Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svend Inge Stueland (sign.)	26.04.2023
Sekretær	Svend Inge Stueland (sign.)	26.04.2023
Protokollvitne	Tom Heimo Haagensen (sign.)	27.04.2023

VEDTEKTER

Vedtekter

for **Søre Skeisvann borettslag** org nr 953 459 817

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.12.1959, sist endret den 9.4.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Søre Skeisvann borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 25,- .

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det er ikke tillatt å fliselegge verandaene på grunn av fare for skader på membranen. Noe som igjen kan føre til fuktskader i egen og andres leilighet.

(9) Ved større arbeider i leiligheten, oppussing og rehabilitering av bad og øvrige rom med avløp/ sluk, skal søknad sendes styret før arbeidet påbegynnes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret skal bestå av andelseiere i borettslaget. Dersom et styremedlem selger i løpet av styreperioden, kan en likevel stå ut valgt periode.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Valgkomitè og dets oppgaver

9-1 Valgkomitè
(1) Borettslaget skal ha en valgkomitè som består av en leder og 2 andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for medlemmene er 1 år. Medlemmene kan gjenvelges.
(3) Generalforsamlingen velger valgkomitè. Leder velges av valgkomitèen selv.

9-2 Valgkomitèens oppgaver
(1) Valgkomitèen har i oppgave å innstille på medlemmer og varamedlemmer til borettslagets styre. Valgkomitèen skalfinne kandidater til valgkomitè.
(2) Leder skal sørge for at valgkomitèen avholder møte som ofte det trengs.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

INFO HAUBO

Boligopplysninger:

Søre Skeisvann Borettslag	Vår ref.:	11/4	Fødselsdato eier: 17.05.1979
STORDGATA 8 A	Type:	Borettslag	
5522 HAUGESUND	Eiere:	Silje Austrheim	
Organisasjonsnr: 953 459 817	Andelsnr:	4	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m² ned: 4 531

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Fellesutgifter	4 259
Tilleggsytelser:	Tv/internett	272

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring: 01.01.2024 Tot. utg. i kr.: 5 317

Fellesutgifter:	Fellesutgifter	4 898
Tilleggsytelser:	Tv/internett	419

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	551 292	Gjeld siste årsoppg.:	536 087
Klient ajourf. lån:	70 007 978	Klient gj. s. årsoppg.:	68 043 241

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408478366, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.12.2023: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 470

Saldo per 06.12.2023: 69 973 770

Andel av saldo: 551 292

Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.01.2063)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Otto Hantho
Adresse:	STORDGATA 8 C
Postnr/-sted:	5522 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 47028193, Priv.: 52736953
E-post:	styret@skeisvannborettslag.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 06.12.2023

Utestående saldo: 4 531

Fellesutgifter:	4 531	Restanse:	4 531
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	536 087	Andre inntekter:	155
Annen formue:	26 274	Utgifter:	13 266		

7: Pålydende

Pålydende:	25	Opprinnelig innskudd:	7 500
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1960				
Gårds/bruksnr:	26/755				
Bygningstype:	Lavblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16237		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588335

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1959	Første innflytting:	01.11.1959	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Sønre Skeisvann Borettslag	Vår ref.:	11/4	Fødselsdato eier:	17.05.1979
STORDGATA 8 A	Type:	Borettslag		
5522 HAUGESUND	Eiere:	Silje Austrheim		
Organisasjonsnr: 953 459 817				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	011-003
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i Borettslag		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i BBL		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get/Telia med grunnpakke

Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

PLANRAPPORT

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 06.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	755	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stordgata 8A, 5522 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 180 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL482
Navn	Søra Skeisvatnet vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.1957
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/9205/RL482.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 130 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 273 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 14 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV1
	Delareal 493 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 370 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 13 899 m^2 **Formål** Boliger

Id	RL1517
Navn	Holgersen v.g.s. Mjåsundvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1497/RL1517.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

KART

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/755
Adresse: Stordgata 8A
Utskriftsdato: 06.12.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Undervisning
- Idrett
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

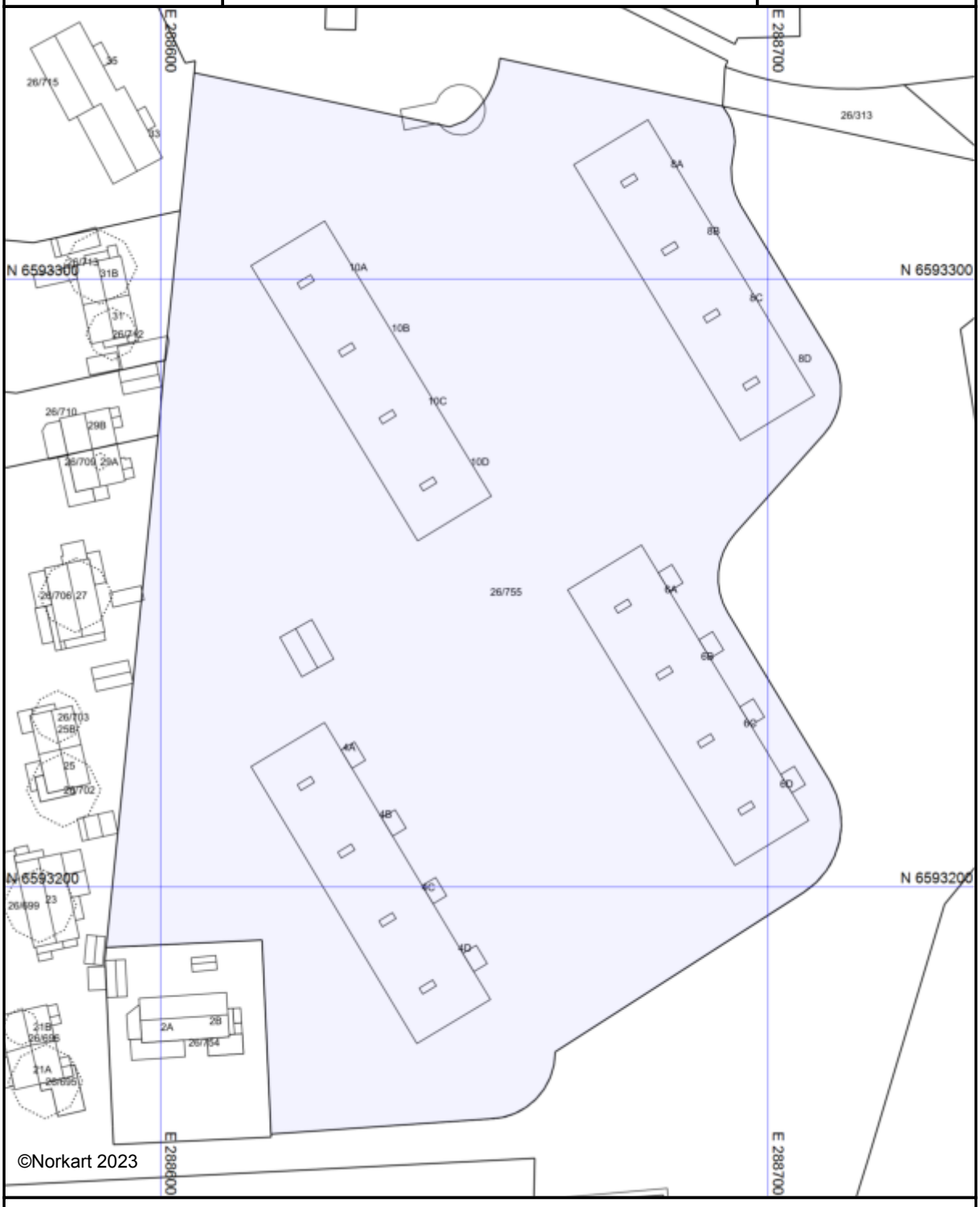
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/755
Adresse: Stordgata 8A
Utskriftsdato: 06.12.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

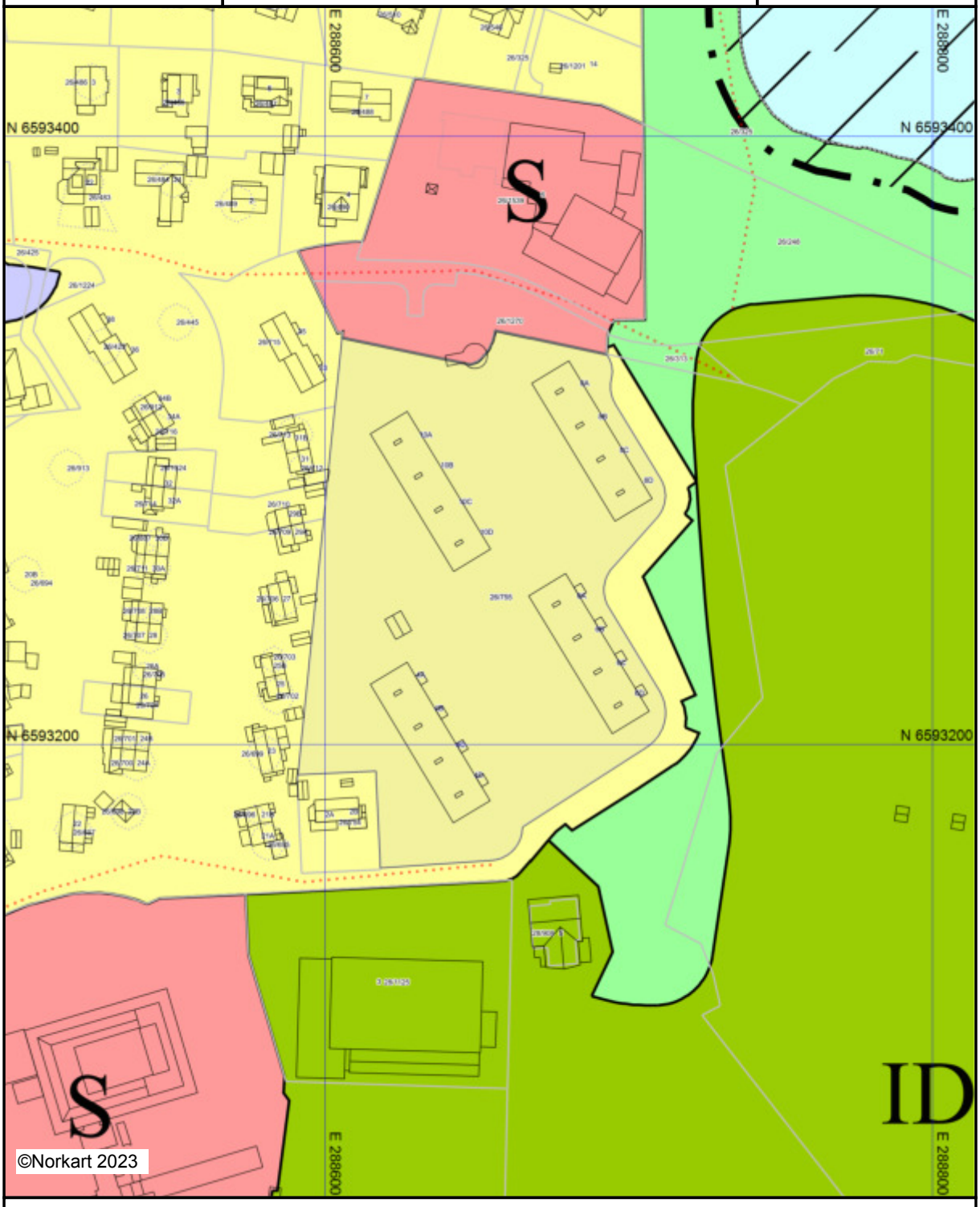
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/755
Adresse: Stordgata 8A
Utskriftsdato: 06.12.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

MATRIKKELRAPPORT

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stordgata 8A	H0201	26/755	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AUSTRHEIM SILJE 170579*****	Eiendomsrett 1/1	STORDGATA 8 A 5522 HAUGESUND	Bosatt

Vegadresse: Stordgata 8 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5522 HAUGESUND	Kirkesogn	06050301 Skåre
Grunnkrets	802 Skeisvannsblokkene	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	4 HARALDSVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	171178495		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 171178495: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	90,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

- 26/755 - - - - - Bolig Stordgata 8A H0402 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0401 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0302 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0301 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0202 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0201 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0102 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8A H0101 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0402 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0401 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0302 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0301 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0202 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0201 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0102 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8B H0101 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0402 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0401 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0302 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0301 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0202 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0201 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0102 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8C H0101 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0402 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0401 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0302 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0301 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0202 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0201 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0102 26/755 0 0 0 0 Kjøkken Bolig Stordgata 8D H0101 26/755 0 0 0 0 Kjøkken
-->

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	0	0	0	0	0	0
H03	8	0	0	0	0	0	0
H02	8	0	0	0	0	0	0
H01	8	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Søre Skeisvann Borettslag	Org.nr	953459817
Adresse	Postboks 2721, 7439 TRONDHEIM	Ant. andeler	16

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	26/755	16180.5	

FORMUESVERDI

Skatteetaten

Dato
19.12.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SINDRE STEINSNES MEHUS
Austrheimsgrenda 10 H0101
5516 HAUGESUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Organisasjonsnr 953 459 817 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Stordgata 8A, 5522 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

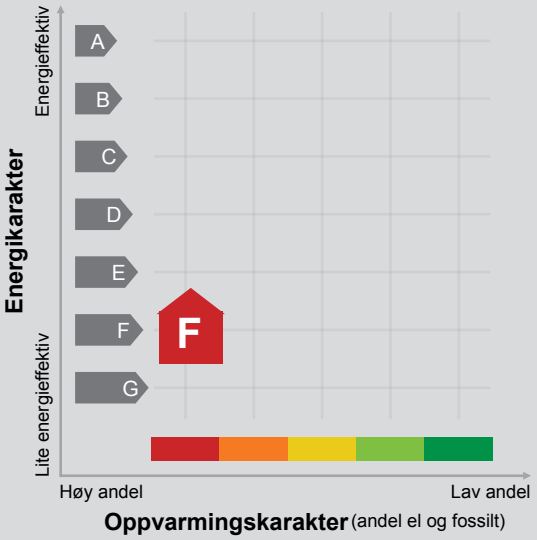
Som primærbolig:	kr 483 091
Som sekundærbolig:	kr 1 835 746

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stordgata 8A
Postnummer	5522
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	755
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171178495
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	2714e437-9dbc-4dbc-9d1b-f9adfe060a7a
Dato	19.12.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stordgata 8A
Postnummer: 5522
Sted: HAUGESUND
Kommune: Haugesund
Bolignummer: H0201
Dato: 19.12.2023 9:36:39
Energimerkenummer: 2714e437-9dbc-4dbc-9d1b-f9adfe060a7a

Kommunenummer: 1106
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 755
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 171178495

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stordgata 8A
Andelsnr. 4 Orgnr. 953459817 i Haugesund kommune

Oppdragsnummer:
314-23-0272

Meglerforetak: Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sindre Steinsnes Mehus

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 92 60 91 71

E-post: sindre.mehus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater